

加利福尼亞州

房地產部

State of California

**DEPARTMENT
OF
REAL ESTATE**

GRAY DAVIS

Governor (州長)

MARIA CONTRERAS-SWEET

Secretary (州務卿)

財政、運輸 & 住居代理處



歷史

在1917年加利福尼亞立法機關制定了國家的第一部房地產執照法律。提供申請執照和房地產執照的規則，該法律在其它許多州中繼續當作類似立法的榜樣。加利福尼亞房地產部（DRE），作為一個房地產申請執照和規則的先驅仍然享有全國範圍的名望。

經營

經營DRE必要的資源來自房地產執照，再分土地公眾報告，和其它由該部簽發各種許可證的收費。在五個城市（沙加緬度，佛雷斯諾，洛杉磯，奧克蘭和聖地亞哥）中的辦公室工作的雇員執行該部門由房地產法和土地再分法所規定的職責。

理事和房地產諮詢委員會

房地產理事，由州長指定，是房地產部的主要執行者。

該理事任命一個由十位成員組成的房地產諮詢委員會：六位加利福尼亞房地產經紀人和四位公眾會員。該諮詢委員會，由理事管轄，處理和諮詢該部一年至少舉行四次的公共會議有關的政策。在認識到規定的企業的需要的同時，該委員會還幫助決定加利福尼亞州的人如何獲得DRE最好的服務。

理事的職位

為了促進房地產法律和再分土地法律的管理和實施，法律授權予理事來頒佈規則。這些稱作為房地產理事的規則，是有權勢和法律效力的。

在實施房地產法律條款中，該理事有權舉行正式聽證來決定涉及持證者或執照申請者的問題。這樣的聽證可能導致一張房地產執照的吊銷，取消或拒發。該理事還有權發出停止和抑制命令，中止違犯房地產法或再分土地法的活動。

實施這些法律，在某種意義上達到對房地產顧客最大保護，是理事的職責。在施行這些法律和規則中，該理事公平地執行他的斷判，對顧客和企業都是公平的。

部門目標

該部門主要目標是在提供再分土地和持執照者處理房地產交易方面公眾利益保護。為了實行這事，為持證房地產代理人制定一個用筆試來測定的知識標準，以及為批准提供再分土地設定一個肯定要公佈的最低的標準。

同時該部門正在保護公共權益和提高消費者的瞭解，這間接地幫助房地產企業擴大它的標準與專業倫理和責任的水準。

加利福尼亞 房地產部縱覽

申請執照

如果一個人希望從事房地產生意並有這方面的辦事能力，登廣告，或假定在加州範圍內做房地產經紀人或房地產推銷員，首先必須要從DRE獲得一張房地產執照。

一位申請房地產推銷員執照的申請者在獲得執照之前，他或她必須申請並通過一項房地產考試並達到一定的房地產教育要求。在多數情況中，一位房地產經紀人申請者，除要求房地產教育外，在申請考試之前還要有兩年的房地產經驗。房地產經紀人和推銷員執照每四年發一次。一般來說，這兩種類型執照的更新可通過遞交適當的費用和申請，以及DRE批准的繼續教育課程45個小時修完的證明（包括倫理學，代理處間關係，信託基金處理，及公平住房的必修課程）。

當前，在加利福尼亞大約有300,000張房地產執照。處理執照的申請和簽發大約有15%的部門的職工投入。

實施，會計審計，和 復取 實施和會計審計部

由該部門的實施和會計審計部所作的調查是根據收到民眾的書面投訴，斷定持證者或再分者可能

違犯房地產法或土地再分法。如果對此事情的查問證實有違犯的話，該部門會採取正式的懲戒行動。這行動，取決於投訴的性質，也許導致吊銷或撤消執照，限制簽發執照，或提出停止和抑制令。一些違犯可能會導致民事禁令，刑事起訴，或真正的罰款。

復取

復取帳戶是一個分開的房地產基金的帳戶。目前，所有收到的執照費的12%被存放到該帳戶上。當一位公眾會員由於欺騙，偽言，欺瞞或在交易中一位充當代理者的持執照者轉換信託基金而得到一項對房地產持執照者民事審判時，在法律的特殊情況下，那人可以為實際的和直接損失從復取帳戶中尋求法定的最大補償。

再分土地

房地產的購買是大多數加州人在有生之年所做的最大的單項投資。該部實施的再分法律幫助確保再分土地者按銷售時一致同意的向購買者交貨。這些法律包括大多數的標準再分土地和各種共同利益開發（5個或更多地皮或單元），定時擁有權，一些完整利益的開發，及在加利福尼亞對定時擁有權的再分土地銷售的外州提供。

在已經被再分的不動產在加利福尼亞被上市銷售之前，再分土地者必須要從DRE獲得一份公眾報告。該公眾報告顯示未來購買者關於各別再分土地的恰當信息。在一份公眾報告發佈之前，再分土地者必須連同有關申請中描述的證實性文件一起提出申請。在提出申請時如果不能完成對再分土地的改良，再分土地者還必須向該部門呈交為他們的完成有足夠的財政安排的證據。

教育與研究

加利福尼亞，第一個設定房地產執照法律的州，因此也首倡了一個體系，早在1949年，所有執照費用的一定的百分比被放進一個特殊的基金中被用於房地產教育和研究的振興。這些基金已經被使用的一些範疇是：

- 強調房地產不同方面的研究生和本科生大學和社區學院課程的發展；
- 在加利福尼亞大學伯克利和洛杉磯分校校園里的房地產和土地經濟學方面教授職位的建立；
- 對執照和一般公眾有興趣的關於房地產論題的調查項目與研究的資金；
- 對在加利福尼亞州立大學和社區學院中註冊房地產職業訓練課程的傑出，貧窮的學生發放獎學金。

抵押貸款活動

在抵押借貸領域中，該部門監督從事抵押銀行家和抵押經紀人生意的房地產持執照的某些活動。對那些生意活動達到法定的初級標準者的抵押貸款經紀人來說，須向該部門呈交報告以便幫助DRE觀察經紀人是否依從法律。該部門還向立法機關推薦涉及採用抵押企業法律的有關提案。

出版物

該部門向公眾提供多種出版物，包括：銷費者和持證者當前感興趣主題的小冊子；參考書，書中提供了多方面房地產業務的普通信息；還有房地產法律書，書中內容是目前房地產法律，理事的規則，和摘自其他加利福尼亞法典的有關摘錄。

該房地產快報，每季出版，向所有持證者供應。這份高信息的時事通訊使讀者及時瞭解當前有關在房地產法律的變化，DRE政策的變化，還有當今企業的有關事項。

房地產部 辦公室地點

Sacramento — 主要辦公室
2201 Broadway
Sacramento, CA 95818-2500
(916) 227 - 0864

Fresno
2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273
(559) 445 - 5009

Los Angeles
320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105
(213) 620 - 2072

Oakland
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1402
(510) 622 - 2552

San Diego
1350 Front Street, Suite 3064
San Diego, CA 92101-3687
(619) 525 - 4192